

**A N A L I Z A**

**DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH W 2013 R.**

**W ZAKŁADZIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

**W PIEKARACH ŚLĄSKICH**

**Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich** administruje mieszkaniowym zasobem Gminy Piekary Śląskie, który tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Piekary Śląskie i lokale będące własnością Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wg stanu na dzień 31.12.2013 r. Gmina w swoim zasobie posiadała **4.050** mieszkań zajmowanych na podstawie umowy najmu lokalu komunalnego, socjalnego oraz bez tytułu prawnego. Z tego tytułu Zakład Gospodarki Mieszkaniowej pobiera przychody z czynszu (umowy najmu lokali) oraz odszkodowań (bez tytułu prawnego).

Ponadto Zakład pobiera czynsze za wynajmowane 164 lokale użytkowe, garaże oraz dzierżawę terenu na targowisku miejskim, parkingu, a także za najem lokali w budynku przy ul. Ziętka 60.

W 2013 roku przychody z najmu i dzierżawy wyniosły 11 808 236,04 zł. tym:

- najem lokali mieszkalnych 8 792 853,00 zł;
- odszkodowanie za zajmowanie lokalu 1 729 881,13 zł;
- najem lokali użytkowych 920 654,17 zł;
- dzierżawa terenu – targowisko 115 754,73 zł;
- pozostałe (garaże, parking, Ziętka 60) 249 093,01 zł.

Wraz z czynszem najemcy i dzierżawcy zobowiązani są do zapłaty za dostarczane do lokalu ciepło, wodę, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych, a od 01 lipca 2013 roku opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnym. W 2013 roku łączne przychody z tych tytułów wyniosły 8 493 755,49 zł.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej nie uzyskuje pełnej kwoty naliczonych przychodów w związku z nieregularnym wnoszeniem opłat lub niepłaceniem należności przez część osób zajmujących lokale. Powodem często są okoliczności obiektywne, gdy sytuacja życiowa najemcy staje się tak trudna, że nawet mimo chęci nie jest w stanie płacić czynszu. Kiedy indziej są to działania świadome, gdy mimo posiadanych środków najemca uporczywie nie reguluje należności z tytułu najmu, a w trakcie egzekucji komorniczej ukrywa dochody i majątek. Wyegzekwowanie takich zaległości jest bardzo utrudnione, a niejednokrotnie wręcz niemożliwe.

Działalność windykacyjna prowadzona w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej, to:

- windykacja przedsądowa obejmująca wysyłanie upomnień, wezwań do zapłaty, wyjaśnianie stanu płatności, rozkładanie należności na raty bądź jej umarzenie, a także umożliwienie „odpracowania” zadłużenia;
- windykacja sądowa obejmująca skierowanie pozwu do sądu, w celu uzyskania nakazu zapłaty bądź wyroku eksmisyjnego;
- egzekucja należności obejmująca kierowanie prawomocnych nakazów zapłaty oraz wyroków eksmisyjnych do egzekucji komorniczej.

W swojej działalności Zakład współpracuje z Krajowym Rejestrem Długów, stosując pieczęć prewencyjną oraz wpisując dłużników do bazy KRD.

Według stanu na dzień 31.12.2013 r., **2.272 lokatorów** mieszkań komunalnych i socjalnych zalega z czynszem, co stanowi 56,10%. **Należności bieżące** z tytułu najmu lokali mieszkalnych wynoszą **5 537 976 zł**, w tym odsetki 1 287 057 zł. Ogółem należności z tytułu najmu i dzierżawy wraz z roszczeniami sądowymi, zasądzonymi nakazami zapłaty oraz zajęciami komorniczymi wynoszą **15 375 835 zł**. Szczegółowa analiza umieszczona jest poniżej w tabeli.

**Tabela.** Wierzytelności wobec ZGM, wg danych do sprawozdania finansowego na 31.12.2013 r.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013	Zmiana
<b>Stan należności ogółem w złotych:</b>	<b>12 949 693</b>	<b>15 375 835</b>	<b>2 426 142</b>
1/ z tytułu opłat czynszowych	4 154 190	4 509 248	355 058
2/ z tytułu odsetek za zwłokę	1 107 429	1 287 057	179 628
3/ z tytułu roszczeń i nakazów sądowych	3 075 092	3 035 444	- 39 648
4/ z tytułu egzekucji komorniczych	4 612 982	6 544 086	1 931 104
<b>Stan zaległości z tytułu opłat czynszowych ogółem</b>			
1/ liczba umów w zasobie komunalnym ogółem	2 738	2 466	- 272
2/ wartość łączna w złotych	4 154 190	4 509 248	355 058
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	22,10	26,86	4,76
<b>z Ogółem</b> w zasobie lokali mieszkalnych w zł.:			
1/ liczba umów lokali mieszkalnych	1 985	1 806	- 179
2/ wartość łączna w złotych	2 255 468	2 230 145	- 25 323
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	14,12	14,66	- 0,54
<b>z Ogółem</b> o statusie odszkodowania w zł.:			
1/ liczba kartotek z odszkodowaniem	529	466	- 63
2/ wartość łączna w złotych	1 651 801	2 020 775	368 974
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	121,30	118,06	- 3,24
<b>z Ogółem</b> w zasobie lokali użytkowych w zł.:			
1/ liczba umów lokali użytkowych	106	88	- 18
2/ wartość łączna w złotych	126 960	150 055	23 095
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	13,20	14,21	1,01
<b>z Ogółem</b> – budynek Ziętka 60 w zł.:			
1/ liczba umów targowisko	40	28	- 12
2/ wartość łączna w złotych	64 130	52 555	- 11 575
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	20,6	22,1	1,5
<b>z Ogółem</b> - targowisko w zł.:			
1/ liczba umów targowisko	55	60	- 5
2/ wartość łączna w złotych	30 373	32 998	2 625
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	23,6	25,5	1,9
<b>z Ogółem</b> - garaże w zł.:			
1/ liczba umów garaże	23	18	- 5
2/ wartość łączna w złotych	3 911	2 342	- 1 569
3/ udział zaległości w rocznym przypisie w %	21,3	13	- 8,3
<b>z Ogółem zaległości do 3 miesięcy</b>			
<b>a/ liczba umów ogółem</b>	<b>1 362</b>	<b>1 343</b>	<b>-213</b>
<b>b/ wartość łączna w złotych</b>	<b>363 971</b>	<b>358 470</b>	<b>-19 214</b>
<b>z Ogółem zaległości do 3 miesięcy - mieszkalne</b>			
a/ liczba umów ogółem	1 152	968	184
b/ wartość łączna w złotych	305 533	278 252	- 27 281
<b>z Ogółem zaległości do 3 miesięcy - odszkodowanie</b>			

a/ liczba umów	57	67	10
b/ wartość łączna w złotych	21 709	29 985	8 276
<b>z Ogółem zaległości do 3 miesięcy – użytkowe</b>			
a/ liczba umów	73	57	- 16
b/ wartość łączna w złotych	26 115	25 347	- 768
<b>z Ogółem zaległości do 3 miesięcy –budynek Ziętka 60</b>			
a/ liczba umów	19	14	- 5
b/ wartość łączna w złotych	5 501	7 020	1 519
<b>z Ogółem zaległości do 3 miesięcy – targowisko</b>			
a/ liczba umów	45	30	- 15
b/ wartość łączna w złotych	4 632	3 805	- 827
<b>z Ogółem zaległości do 3 miesięcy – garaże</b>			
a/ liczba umów	16	13	- 3
b/ wartość łączna w złotych	481	348	- 133
<b>z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy</b>			
<b>a/ liczba umów ogółem</b>	<b>466</b>	<b>658</b>	<b>192</b>
<b>b/ wartość łączna w złotych</b>	<b>2 405 282</b>	<b>2 890 142</b>	<b>480 508</b>
<b>z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy - mieszkalne</b>			
a/ liczba umów	203	375	172
b/ wartość łączna w złotych	843 173	1 238 966	- 395 793
<b>z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy odszkodow.</b>			
a/ liczba umów	236	256	20
b/ wartość łączna w złotych	1 533 893	1 631 442	97 549
<b>z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy – użytkowe</b>			
a/ liczba umów	5	0	- 5
b/ wartość łączna w złotych	12 354	0	- 12 354
<b>z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy – Ziętka 60</b>			
a/ liczba umów	15	9	- 6
b/ wartość łączna w złotych	28 861	24 509	- 4352
<b>z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy – targowisko</b>			
a/ liczba umów	6	18	12
b/ wartość łączna w złotych	14 199	19 734	5 535
<b>z Ogółem zaległości powyżej 12 miesięcy – garaże</b>			
a/ liczba umów	1	0	-1
b/ wartość łączna w złotych	1 663	0	- 1 663
<b>z Ogółem zaległości z sądowych nakazów zapłaty i zajęć komorniczych</b>			
<b>w tym:</b>	<b>6 506 235</b>	<b>7 821 744</b>	<b>1 315 509</b>
a/ należność główna	4 484 268	4 344 180	- 140 088
b/ odsetki	1 120 212	2 668 252	1 548 040
c/ koszty procesu	777 669	715 799	61 870
d/ koszty adwokackie	124 086	93 513	30 573
<b>z Ogółem:</b>			
a/ przeciętna kwota zaległości na lokal komunalny (4.258 lokali w 2012 ) i (4.214 lokali w 2013)	3 041,26 zł	3 648,75 zł	607,47 zł
b/ przeciętna kwota zaległości na 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej (180.896 m <sup>2</sup> w 2012) i (189 312 m <sup>2</sup> w 2013)	71,59 zł	81,22 zł	9,63 zł

W mieszkaniowym zasobie Gminy Piekary Śląskie występują coraz większe zaległości we wnoszonych przez lokatorów opłatach. Pomimo prowadzenia wzmożonych działań windykacyjnych w 2013 r. nastąpił wzrost zadłużenia ogółem o 2 426 142 zł.

W tym czasie liczba zalegających z opłatami do 3 miesięcy zmniejszyła się o 213 dłużników, a zwiększyła o 192 dłużników liczba zalegających z opłatami powyżej 12 miesięcy. Wartość zaległości powyżej 12 miesięcy zwiększyła się o 480 508 zł.

## Działania windykacyjne podejmowane w 2013 r.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej kolejny rok z rządu podejmował intensywne działania w celu odzyskania należnych opłat czynszowych. Poniżej zestawiono dane za 2012 i 2013 rok.

### 1. Wysłane upomnienia i wezwania do zapłaty

ROK	LICZBA WYŚLANYCH UPOMNIENI, WEZWAŃ DO ZAPŁATY	OGÓLNA WARTOŚĆ BRUTTO DOCHODZONYCH NALEŻNOŚCI
2013	3 085	9 047 093,85 zł
2012	2 089	12 949 692,51 zł
%	<b>147,70</b>	<b>70</b>

W 2013 roku liczba wysłanych upomnień i wezwań do zapłaty dla najemców i dzierżawców o zapłatę należności bieżących była blisko o połowę większa od liczby wystosowanych w roku poprzednim, natomiast wartość dochodzonych należności brutto zmniejszyła się o 30% w stosunku do 2012 roku. Oznacza to zmniejszenie się kwoty przeciętnie dochodzonych należności z 6 197,59 zł. na 2 932,61 zł.

### 2. Zastosowane ulgi w spłacie wierzytelności

ROK	LICZBA ZAWARTYCH UMÓW ROZŁOŻENIA NA RATY	LICZBA UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2013	57	52
2012	44	75

Nieznacznemu zwiększeniu uległa liczba zawartych umów rozłożenia na raty, a zmniejszeniu liczba umorzonych zadłużeń. Mniejsza liczba umorzonych zadłużeń wynika z zakończenia w 2013 r. działań w przypadkach odzyskania lokalu po zgonie najemcy.

ROK	WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI ROZŁOŻONYCH NA RATY	WARTOŚĆ UMORZONYCH ZADŁUŻEŃ
2013	282 728 zł	9 087 zł
2012	140 041 zł	10 123 zł
%	<b>28,0</b>	<b>4,9</b>

Z zawartych w 2013 roku 57 umów o rozłożenie spłaty należności na raty w 4 przypadkach lokatorzy całkowicie spłacili zadłużenie, w 15 przypadkach nie dotrzyмали warunków umowy (brak spłaty). W tych przypadkach skierowano do sądu wnioski o nakaz zapłaty.

### 3. Odpracowanie zadłużenia

W ramach szczególnych form zapłaty od 2012 roku Zarządzeniem Nr ORo.005025.2012 Prezydent Miasta Piekary Śląskie umożliwił spłatę zadłużenia czynszowego poprzez spełnienie świadczenia innego rodzaju. Świadczenie rzeczowe jako spłatę zadłużenia czynszowego wykonywać może każda osoba pełnoletnia zobowiązana do zapłaty czynszu lub odszkodowania

zamieszkująca w zadłużonym lokalu. Możliwość odpracowania zadłużenia nie jest alternatywą do płacenia czynszu a ma na celu ułatwienie spłaty zadłużenia najemcom komunalnych lokali mieszkalnych, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej. W ubiegłym roku z tej formy oddłużenia skorzystało 30 dłużników, a wartość odpracowanego zadłużenia wyniosła 14 668,00 zł.

ROK	LICZBA DŁUŻNIKÓW , KTÓRA ODPACOWAŁA ZADŁUŻENIE	WARTOŚĆ ODPACOWANYCH ZADŁUŻEŃ
2013	30	14 668,00 zł.
2012	13	8 148,35 zł.
%	230,8	180

#### 4. Postępowanie sądowe o zapłatę należności

ROK	Liczba spraw skierowanych na drogę postępowania sądowego	Wartość zadłużenia skierowanego na drogę postępowania sądowego	Średnia wartość zadłużenia skierowanego na drogę post. sądowego
2013	339	2 056 390 zł	6 066 zł
2012	447	2 625 693 zł	5 874 zł
%	<b>75,8</b>	<b>78,3</b>	<b>103,3</b>

Liczba i wartość spraw skierowanych do sądów o zapłatę należności jest niższa niż w 2012 r., lecz nieznacznie wystąpił wzrost średniej wartości sprawy sądowej o 192,00 zł.

#### 5. Postępowanie komornicze o egzekucję należności

ROK	Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej	Wartość zadłużenia skierowanego do egzekucji komorniczej	Średnia wartość zadłużenia skierowanego na drogę egz. komorniczej
2013	317	2 157 795 zł	6 807 zł
2012	175	1 101 667 zł	6 295 zł
%	<b>181,1</b>	<b>196</b>	<b>108</b>

Liczba i wartość spraw skierowanych o egzekucję zasądzonych należności zdecydowanie wzrosła w stosunku do poziomu z ubiegłego roku. Liczba spraw kierowanych do komornika ograniczona jest koniecznością ponoszenia coraz wyższych kosztów.

#### 6. Postępowanie sądowe o eksmisję z lokalu

ROK	Liczba spraw skierowanych do sądu o eksmisję z lokalu	Liczba uzyskanych wyroków eksmisyjnych	Liczba odzyskanych lokali mieszkalnych
2013	96	48	17
2012	60	45	27

W 2013 roku skierowano do sądu 96 pozwów o eksmisję z lokalu, uzyskano 48 wyroków. Na koniec roku do wykonania pozostało 137 wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego i 13 wyroki eksmisyjne bez prawa do lokalu socjalnego.

#### 7. Postępowanie egzekucyjne o eksmisję z lokalu

ROK	Liczba wyroków skierowanych do komornika	Liczba przeprowadzonych egzekucji komorniczych	Liczba lokali ze spłaconym zadłużeniem
2013	23	21	2
2012	27	15	2

W 2013 roku odzyskano 23 lokale mieszkalne po uzyskaniu wyroku eksmisyjnego, ponadto groźba utraty mieszkania spowodowała, że spłacono w całości zadłużenie 2 lokali .

## 8. Koszty postępowań sądowych i komorniczych

Rok	Koszty sądowe i komornicze – egzekucja należności (w zł)	Koszty sądowe i komornicze – eksmisje z lokali (w zł)	Koszty sądowe i komornicze – razem (w zł)
2013	180 127	123 996	304 123
2012	122 600	69 996	192 566
%	<b>147</b>	<b>177</b>	<b>157,9</b>

Zwiększenie liczby spraw skierowanych na drogę sądową i do egzekucji komorniczej pociągnęło za sobą duży wzrost kosztów sądowych i postępowań komorniczych . W przypadku egzekucji należności wskutek kierowania do egzekucji komorniczej nakazów zapłaty za powstałe długi solidarnie odpowiada coraz większa liczba osób. Ogółem koszty postępowań ponoszone przez ZGM wzrosły o 57,9 %.

## ZESTAWIENIE WSKAŹNIKÓW ŚCIAĞALNOŚCI W LATACH 2012 - 2013

### 1. Lokale mieszkalne

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIAĞALNOŚĆ (w %)
2013	15 752 406	14 269 682	- 1 482 724	90,59
2012	17 203 779	15 104 092	- 2 099 687	87,80

### 2. Lokale użytkowe

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIAĞALNOŚĆ (w %)
2013	1 254 610	1 171 292	+ 83 318	93,36
2012	1 378 614	1 384 117	+ 5 503	100,40

### 3. Targowisko

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPLATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIAĞALNOŚĆ (w %)
2013	147 567	127 086	- 20 481	86,12
2012	174 048	169 456	- 4 592	97,36

### 4. Garaże

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPŁATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIĄGALNOŚĆ (w %)
2013	20 264	19 918	- 346	98,29
2012	22 387	22 596	+ 209	100,9

#### 5. ZGM – Ogółem

ROK	PRZYPIS (w zł)	WPŁATY (w zł)	RÓŻNICA (w zł)	ŚCIĄGALNOŚĆ (w %)
2013	17 174 848	15 587 978	- 1 586 870	90,76
2012	18 778 828	16 680 261	- 2 098 567	88,80

#### 6. Zajęcia komornicze

ROK	Wartość zajęć komorniczych w roku	Wpłaty (w zł)	Różnica (w zł)	Ściągalność (w %)
2013	4 296 618	922 797	3 373 821	21,48
2012	2 169 283	675 916	- 1 493 367	31,16

#### Podsumowanie

Zadłużenie najemców, dzierżawców, osób bezumownie korzystających z lokali, głównie lokatorów mieszkaniowego zasobu Gminy Piekary Śląskie jest coraz większe, na koniec 2013 roku wyniosło 15 mln. zł, czyli przekroczyło równowartość rocznego przychodu z najmu i dzierżawa (12 mln. w 2013 r.), co wskazuje jak ważnym dla utrzymania płynności finansowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz utrzymania właściwego stanu technicznego administrowanych budynków, jest szybkie i skuteczne windykowanie należności.

Opisane w analizie działania windykacyjne w skuteczny sposób utrzymały wskaźniki ściągłości czynszów i opłat na dobrym poziomie, tj. blisko 90% (wskaźniku zakładanym w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Piekary Śląskie na lata 2012-2016), jednak pogarszająca się sytuacja finansowa mieszkańców, eksmitowanie do zasobu zadłużonych lokatorów innych zasobów (SRK, SM, inni) oraz sprzedaż lokali komunalnych są istotnymi przesłankami wskazującymi na dalsze, ciągłe narastanie zadłużenia mieszkańców.

**mgr Wioletta Bielawska**

Dyrektor  
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej  
w Piekarach Śląskich